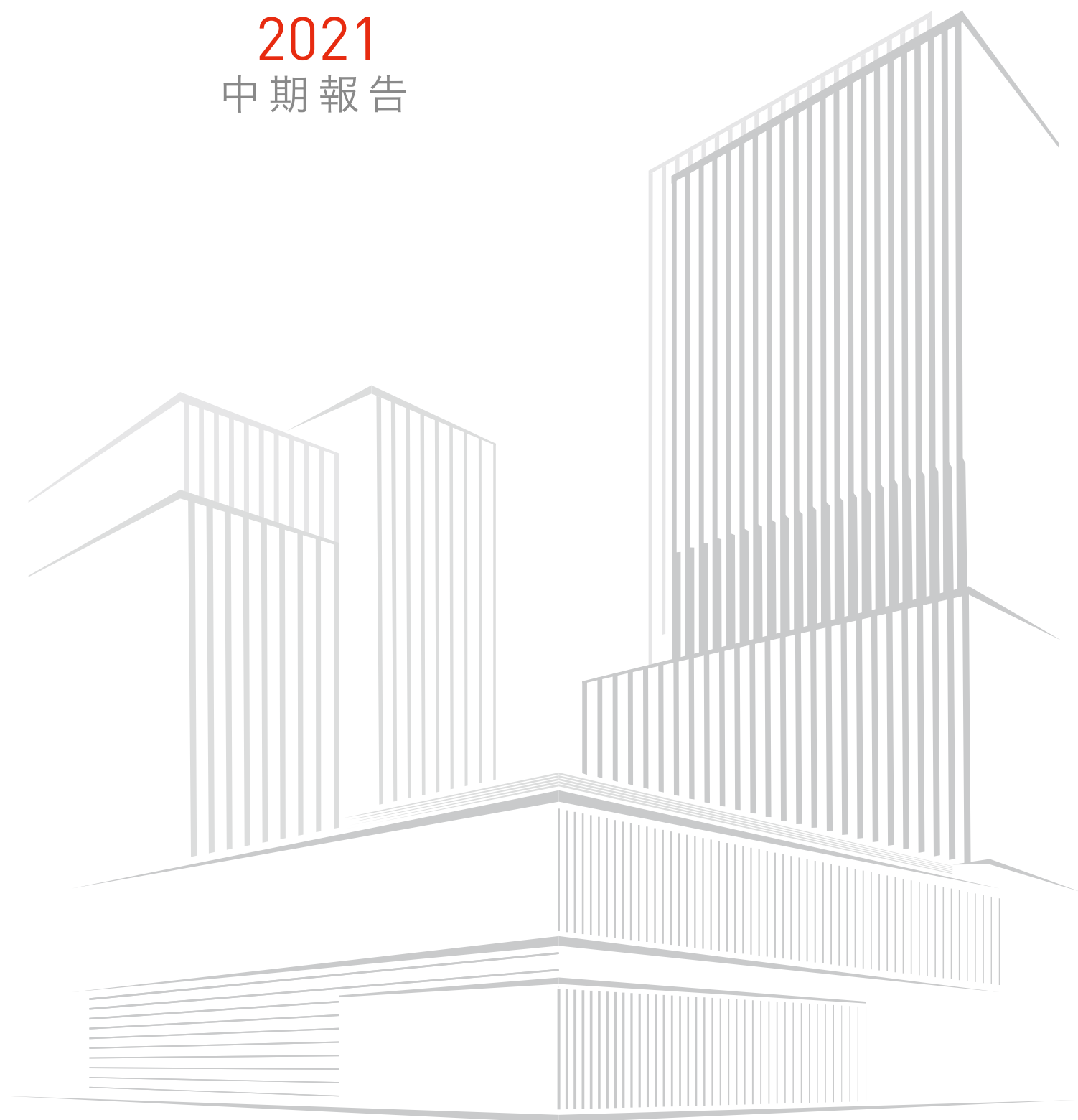


SOHO  CHINA
股份代號：410

SOHO 中國有限公司

2021
中期報告



SOHO 中國

SOHO中國有限公司(「本公司」、「公司」、「SOHO中國」或「我們」)的董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2021年6月30日止6個月期間(「期間」或「本期間」或「2021年上半年」)的未經審計簡明綜合中期業績，連同截至2020年6月30日止6個月之比較數字。



目錄

2	業務回顧及市場展望	8	管理層討論及分析		
12	其他資料	18	公司資料	20	未經審計中期財務報告

業務回顧及市場展望

市場回顧與展望

2021年上半年，我們很高興地看到，隨著疫情的短期影響逐步退去，國內經濟持續恢復，上半年國內生產總值同比增長12.7%。北京和上海的辦公樓出租市場也有所回暖，根據戴德梁行市場報告，截至2021年上半年，北京甲級辦公樓淨吸納量33.6萬平方米；上海的整體恢復情況更好一些，上半年甲級辦公樓淨吸納量約76萬平方米。兩地的淨吸納量，都遠高於2019年和2020年同期水準。

但在新增供給的壓力下，北京甲級辦公樓空置率依然維持在17.5%的較高位置，同比仍有小幅上升。上海的空置情況略有緩解，甲級辦公樓空置率從2020年6月末的20.9%下降至18.8%。到2025年前，預計北京將有超過300萬平方米新增供應，上海則有約500萬平方米，仍會給兩地市場帶來一定的挑戰。

得益於核心的地理位置和較強的運營能力，SOHO中國持有資產的出租率恢復速度較快。截至2021年6月30日，本集團運營穩定的投資物業平均出租率已由去年6月末的78%恢復至90%。麗澤SOHO的出租率也在錨定租戶的帶動下上升至74%，達到麗澤商務區內相似體量辦公樓的領先水準。

今年4月，長城腳下的公社攜手凱悅集團重新開業，這是繼SOHO天山廣場凱悅嘉軒酒店項目後，SOHO中國與凱悅合作的又一高品質酒店項目。設計獨特的公社，加上凱悅國際化及高標準的運營能力，將會為賓客帶來更非凡的度假體驗。

在可持續發展方面，公司繼續將社會責任、環境保護、產品責任等相關議題納入公司治理和日常經營活動中，承擔企業社會責任。在本報告前不久，SOHO中國向鄭州市紅十字會捐贈人民幣1,000萬元，馳援河南，用於採購救災物資和災後重建工作。此外，銀河SOHO、光華路SOHO II、望京SOHO T3、SOHO天山廣場四個項目分別獲得了北京市住房和城鄉建設委員會和上海市綠色建築協會頒發的「二星級綠色建築標識證書」，該綠色建築評價體系的宗旨是在建築全生命週期內最大限度做到節能、節地、節材、節水，並確保室內環境、施工及運營品質。

疫情期間，SOHO中國在京滬兩地核心地段的優質商業物業很好地體現出了其抗風險、保值的特性。而在後疫情時代裡，經濟逐步向好發展，我們也將繼續做好資產的高品質運營和平台化管理，實現企業的價值。

租賃物業組合

本集團主要投資物業項目的租金收入和出租率為：

項目名稱	可租面積 ¹ (平方米)	租金收入	出租率 ²	出租率 ²
		2021年 上半年 (人民幣千元)	截至2021年 6月30日	截至2020年 6月30日
北京				
前門大街項目	35,701	49,945	93%	87%
望京SOHO	149,172	146,474	95%	73%
光華路SOHO II	94,134	82,966	81%	77%
銀河／朝陽門SOHO	45,913	32,123	74%	76%
麗澤SOHO	135,637	16,763	74%	10%
上海				
SOHO復興廣場	88,234	106,696	87%	82%
外灘SOHO	72,006	95,900	97%	68%
SOHO天山廣場	97,681	92,115	86%	88%
古北SOHO	112,176	118,477	98%	77%

附註：1. 截至2021年6月30日歸屬於本集團部份。

2. 出租率的計算包括辦公室及商舖物業。

北京主要項目

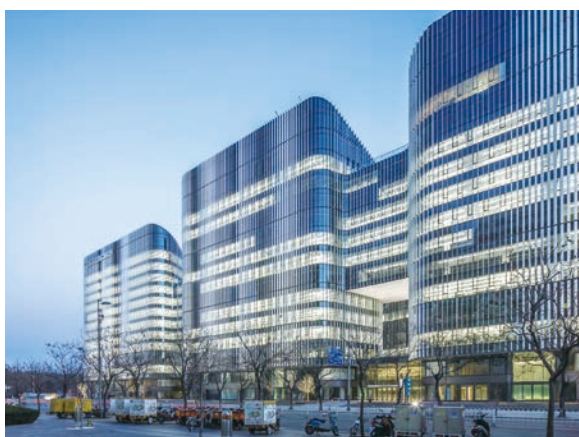
望京SOHO

望京SOHO總建築面積約510,000平方米，是北京望京地區的大型寫字樓及商舖項目。望京SOHO高度近200米，是北京市的地標性建築。該項目由三棟（塔一、塔二和塔三）建築構成。塔一及塔二已於2014年底幾乎全部出售。

本集團目前持有望京SOHO塔三整棟和塔一及塔二的部份單位。塔三於2014年9月竣工，總建築面積約157,318平方米，歸屬於本集團的可租建築面積約為133,766平方米，其中辦公室面積約為123,568平方米，商舖面積約為10,198平方米。



望京地區逐漸成為位於北京東北部的互聯網公司的新興集中區域。望京地區目前也是眾多跨國公司的中國總部所在地。



光華路SOHO II

光華路SOHO II位於北京中央商務區核心，毗鄰地鐵1號線和10號線。該項目的總建築面積約117,179平方米，歸屬於本集團的可租建築面積約為94,134平方米，其中辦公室面積約為63,308平方米，商舖面積約為30,826平方米。該項目於2014年11月竣工。

前門大街項目

前門大街項目位於天安門廣場南邊的前門地區，週邊為最大「胡同」（傳統北京院落）保護區之一。於本報告日，本集團擁有權益之商舖面積約為54,691平方米，截至2021年6月末已交付本集團約52,431平方米。目前其中約35,701平方米可供出租經營。本集團致力於將前門大街項目發展成為旅遊景點，憑藉前門地區遊客流量大的特點和優勢，進一步吸引和鞏固符合項目定位的高質量租戶。



麗澤SOHO

麗澤SOHO於北京麗澤金融商務區最核心位置。該項目北側緊鄰麗澤路，距西二環路1公里以內，將與地鐵11號線、14號線、16號線、新機場快線以及麗澤商務區金融街直連線相連。北京麗澤金融商務區地處北京西二、三環路之間，是北京市重點發展的新興金融區，該區域將成為金融街的擴展，而金融街區域是全球租金最昂貴的辦公區域之一。麗澤金融商務區將開發建設高檔寫字樓、公寓、會展以及商業休閒等建築設施，將為金融街區域週邊金融類企業的持續擴張提供良好的支持。

麗澤SOHO規劃的總建築面積約158,582平方米，總可租建築面積約135,637平方米。該項目已於2019年12月竣工。

上海主要項目

SOHO復興廣場

SOHO復興廣場位於上海最繁華及最具現代魅力的商業街淮海中路，直達地鐵10號線及13號線，鄰近商業氣氛最多彩多姿之上海新天地商區。SOHO復興廣場總建築面積約124,068平方米，可租建築面積約88,234平方米，其中辦公面積約47,964平方米，商舖面積約40,270平方米。該項目於2014年9月竣工。



外灘SOHO

外灘SOHO處於上海外灘區域，毗鄰上海最知名的景點城隍廟，地處外灘立體交通樞紐及遊艇碼頭旁。

該項目歸屬於本集團的可租建築面積約為72,006平方米，其中，辦公面積約為50,347平方米，商舖面積約為21,659平方米。該項目於2015年8月竣工。

SOHO天山廣場

SOHO天山廣場位於上海長寧區虹橋涉外貿易中心最核心地段，虹橋涉外貿易中心是上海市第一個涉外商務區，外資企業雲集，同時也匯聚了長寧區的主要辦公、商業和高端住宅項目。SOHO天山廣場緊鄰天山路商業街，直達地鐵2號線婁山關站。



SOHO天山廣場的總建築面積約155,827平方米。該項目辦公和商舖部份於2016年12月竣工，可租建築面積約97,681平方米，其中，辦公面積約為74,428平方米，商舖面積約為23,253平方米。另外座落於SOHO天山廣場的凱悅嘉軒酒店已於2017年11月份完工，並於2018年2月底開始營業。



古北SOHO

古北SOHO位於上海市長寧區虹橋涉外貿易中心核心地段，距SOHO天山廣場僅有1公里。

該地塊東至伊犁路，南至紅寶石路，西至瑪瑙路，北至虹橋路。該項目與地鐵10號線伊犁路站地下連通，同時緊鄰古北財富中心等甲級寫字樓。

該項目的總建築面積約156,654平方米，可租建築面積約為112,176平方米。該項目已於2019年1月完工。

管理層討論及分析

財務回顧

租金收入

本集團本期間實現租金收入約人民幣805百萬元，2020年同期約為人民幣782百萬元，同比增長約3%。

出售物業單位

本集團於2020年上半年確認了車位銷售的收入約人民幣671百萬元，而於本期間並未入帳該類交易。



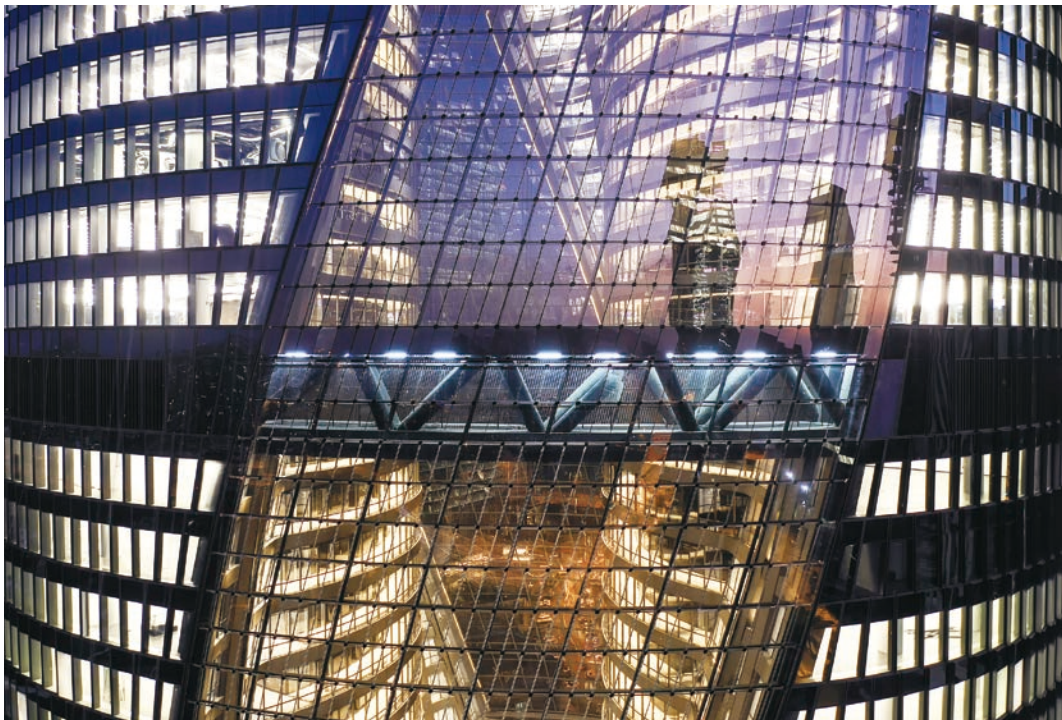
盈利能力

本期間毛利約為人民幣659百萬元，較2020年同期毛利約人民幣799百萬元減少約人民幣140百萬元，下降約18%，主要由於去年同期間確認了車位銷售的收入。

本期間實現淨利潤約人民幣343百萬元，較2020年同期淨利潤約為人民幣205百萬元增加人民幣138百萬元，上升約67%。

費用控制

本期間的銷售費用約為人民幣21百萬元，2020年同期的銷售費用約為人民幣24百萬元。本期間的行政費用約為人民幣74百萬元，2020年同期的行政費用約為人民幣92百萬元。



財務收入及費用

本期間的財務收入約為人民幣23百萬元，較2020年同期的財務收入約人民幣38百萬元減少約人民幣15百萬元。

本期間的財務費用約為人民幣449百萬元，較2020年同期的財務費用約人民幣470百萬元減少約人民幣21百萬元，主要由於平均融資成本略微下降。

投資物業的評估增值

本期間投資物業評估增值約為人民幣289百萬元，2020年同期投資物業的評估增值為零。

所得稅費用

本期間的所得稅費用約為人民幣145百萬元，較2020年同期的所得稅費用約人民幣133百萬元增加約人民幣12百萬元。

本集團所得稅包括中國企業所得稅、土地增值稅以及遞延稅項。本期間的中國企業所得稅約為人民幣8百萬元，2020年同期約為人民幣100百萬元。本期間的土地增值稅為零，2020年同期約為人民幣6百萬元。本期間的遞延稅項約為人民幣137百萬元，2020年同期約為人民幣27百萬元。

銀行貸款、其他貸款及資產抵押

於2021年6月30日，本集團的總借貸共計約人民幣18,523百萬元。借貸中約人民幣1,182百萬元將於一年內到期，約人民幣1,602百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣5,442百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣10,297百萬元將於五年以上到期。於2021年6月30日，本集團約人民幣17,855百萬元的借貸以本集團的投資物業作抵押，及／或一家中國境內子公司股權作質押。

於2021年6月30日，淨資產負債率約為43%（2020年12月31日：約43%），以淨借貸（總借貸減現金及現金等價物減銀行存款及結構性存款）除以歸屬於母公司股東權益計算。

匯兌波動及利率風險

於2021年6月30日，本公司的外幣債務總額約為人民幣668百萬元，佔本集團總借貸約3.6%。同時，本公司於2021年6月30日的平均融資成本仍保持較低水平，約4.7%。本期間，本集團的經營現金流量及流動性並未因匯兌波動受到重大影響。

或有負債

本集團與若干銀行簽訂了協議對其物業買家的按揭貸款提供擔保。於2021年6月30日，本集團就該些協議向銀行提供擔保的按揭貸款金額約人民幣49百萬元(2020年12月31日：約為人民幣72百萬元)。

資本承擔

截至2021年6月30日，本集團的資本承擔合計約為人民幣53百萬元(2020年12月31日：約為人民幣78百萬元)。

僱員及薪酬政策

截至2021年6月30日，本集團僱員人數為1,711人，其中包含物業公司僱員1,547人。

本集團的僱員薪酬主要包括基本薪金及考評薪金。考評薪金根據表現考評按月度釐定。

其他資料

主營業務

本集團主要業務為房地產開發、物業租賃及物業管理。本集團主營業務在本期間並無重大變動。

股息

董事會決議就本期間不派發中期股息(2020年中期股息：零)。

股本

於2021年6月30日，本公司已發行股份數為5,199,524,031股(2020年12月31日：5,199,524,031股)。

董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2021年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部(香港法例第571章))的股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條的規定記入該條所指的登記冊，或須根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)內的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)的規定知會本公司及聯交所的股份權益及淡倉如下：

(i) 於本公司普通股之權益

姓名	個人權益	家族權益	公司權益	普通股數目	股權概約百分比
潘石屹	-	3,324,100,000 (L) (附註2)	-	3,324,100,000 (L)	63.9309%
潘張欣	-	-	3,324,100,000 (L) (附註3)	3,324,100,000 (L)	63.9309%

附註：

(1) 字母「L」表示董事於股份之好倉。

(2) 潘石屹先生持有的3,324,100,000股本公司股份擁有的視作權益，即如下附註(3)所述其配偶潘張欣女士的權益。根據潘石屹先生於2018年1月1日所提交的權益披露表格，潘石屹先生為一項由其配偶潘張欣女士創立的全權信託(「信託」)的實益擁有人。

- (3) 於英屬維爾京群島註冊成立的 *Boyce Limited* 及 *Capevale Limited* (「*Capevale BVI*」) 各自於 1,662,050,000 股本公司股份中擁有權益。 *Boyce Limited* 及 *Capevale BVI* 為於開曼群島註冊成立的 *Capevale Limited* (「*Capevale Cayman*」) 的全資附屬公司。 *Cititrust Private Trust (Cayman) Limited* (以其作為信託受託人的身份) 乃 *Capevale Cayman* 已發行股本中全部股份的法定擁有人。 *Cititrust Private Trust (Cayman) Limited* 為信託的受益人 (包括潘張欣女士) 持有該等股份。

(ii) 於本公司相聯法團之普通股之權益

姓名	相聯法團名稱	權益性質	權益股本金 (美元)	股權概約 百分比
潘石屹	北京紅石建外房地產 開發有限公司	受控制法團權益	1,275,000 (附註)	4.25%
	北京搜候房地產 有限責任公司	實益擁有人	4,950,000	5.00%
	北京紅石新城房地產 有限公司	實益擁有人	500,000	5.00%
	北京山石房地產 有限責任公司	實益擁有人	1,935,000	5.00%

附註：通過北京紅石實業有限責任公司持有該等權益。

除上文所披露外，據本公司董事所知，於 2021 年 6 月 30 日，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例第 XV 部) 的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第 352 條的規定須列入該條所述之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之股份權益及淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於2021年6月30日，根據證券及期貨條例第336條存放於本公司的主要股東登記冊顯示，除了以上就若干董事或本公司最高行政人員披露的權益外，以下本公司股東已知會本公司其於本公司已發行股本的相關權益如下：

姓名	權益性質	股份數目	股權概約百分比
Cititrust Private Trust (Cayman) Limited (附註2)	受託人	3,324,100,000 (L)	63.9309% (L)
Capevale Cayman (附註2)	所控制的法團的權益	3,324,100,000 (L)	63.9309% (L)
Boyce Limited (附註3)	所控制的法團的權益	1,662,050,000 (L)	31.9654% (L)
Capevale BVI (附註4)	所控制的法團的權益	1,662,050,000 (L)	31.9654% (L)

附註：

- (1) 字母「L」表示股東於股份之好倉。
- (2) *Cititrust Private Trust (Cayman) Limited* (以其作為信託受託人的身份) 乃 *Capevale Cayman* 已發行股本中全部股份的法定擁有人。*Boyce Limited* 和 *Capevale BVI* 為 *Capevale Cayman* 的全資附屬公司且各自於 1,662,050,000 股本公司股份中擁有權益。因而，*Cititrust Private Trust (Cayman) Limited* 通過 *Capevale Cayman* 間接持有 *Boyce Limited* 和 *Capevale BVI* 的全部權益，進而通過 *Boyce Limited* 和 *Capevale BVI* 根據信託為信託的受益人 (包括潘張欣女士) 持有 3,324,100,000 股本公司股份 (好倉)。
- (3) *Boyce Limited* (於英屬維爾京群島註冊成立的公司) 為 *Capevale Cayman* 的全資附屬公司。
- (4) *Capevale BVI* (於英屬維爾京群島註冊成立的公司) 為 *Capevale Cayman* 的全資附屬公司。

除上文所披露外，據董事所知，於2021年6月30日，概無任何人士於股份或相關股份中持有須根據證券及期貨條例第336條登記於該條中所述的登記冊的權益及淡倉。

董事購買本公司股份權利

本公司本期間內任何時間並無向任何董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲之未成年子女授出任何權利，可藉購入股份或本公司之債權證，而彼等於本期間亦無行使該等權利，而且本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使任何董事可獲得適用於任何其他法人團體之該等權利。

購買、出售及贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於本期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期後事項

自本期間結束至本報告日，未發生對本集團有影響的重大期後事項。

遵守《企業管治守則》

董事認為，本公司在本期間一直遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》的守則條文。

遵守標準守則

本公司已採用上市規則附錄十所載之標準守則作為董事們進行證券交易行為的標準。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均確認於本期間皆有遵守標準守則所載之標準。

董事會

董事會負有領導及監控公司的責任，並集體負責統管並監督以促進公司成功。董事會在主席的領導下，負責批准及監察公司的整體策略和政策，批准年度預算和業務計劃、評估公司表現以及監督管理層的工作。

本公司之日常業務乃由董事會授權予由董事會各董事委員會領導及監管之管理層處理，惟董事會仍保留審批中期及年度財務報表、股息政策、年度預算、業務計劃及重大營運事務的權力。

董事會每年最少舉行四次定期會議(每季一次)，並會於有需要時舉行會議。舉行定期董事會會議前，會向各董事發出至少十四天通知。各會議之所有相關資料會於開會前至少三天送交予董事。董事由本公司股東以普通決議案或由董事會委任，以填補董事會空缺或加盟現有董事會。在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一(或倘人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)的董事須輪換退任，但膺選連任及接受續聘。

董事會主席潘石屹先生為本公司執行董事兼行政總裁潘張欣女士之丈夫。除上述披露者外，董事會成員之間概無其他包括財務、業務、家屬或其他重大或相關的關係。

董事會乃根據上市規則第3.10條及第3.10A條之規定組成。三名獨立非執行董事中，至少有一名或以上具備財務專業知識。獨立非執行董事的人數至少佔董事會三分之一。

就本公司之業務而言，董事會之構架顯示其核心能力平衡，以便能為本公司提供一個有效的領導和所需的專業知識。

本公司已為董事和本公司高級行政人員購買責任保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的法律責任。

截至2021年6月30日，董事會包括兩名執行董事潘石屹先生(主席)及潘張欣女士(行政總裁)，及三名獨立非執行董事孫強先生、熊明華先生及黃晶生先生。有關截至本報告日期本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的組成詳情載於本報告「公司資料」一節。

審閱中期業績

截至2021年6月30日止6個月的簡明綜合中期業績雖未經審計，但已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱。

本公司審核委員會已審閱本公司截至2021年6月30日止6個月之未經審計簡明綜合中期業績，並認為本公司已遵守所有適用之會計標準及披露要求。

截至2021年6月30日止6個月的未經審計簡明綜合中期業績由董事會於2021年8月19日許可發出。

代表董事會

主席

潘石屹

香港

2021年8月19日

公司資料

執行董事

潘石屹(主席)
潘張欣(行政總裁)

獨立非執行董事

孫強
熊明華
黃晶生

公司秘書

黃秀萍

審核委員會成員

孫強(主席)
熊明華
黃晶生

薪酬委員會成員

黃晶生(主席)
孫強
熊明華

提名委員會成員

潘石屹(主席)
熊明華
黃晶生

授權代表

潘張欣
黃秀萍

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

公司總部

中國北京市朝陽區
朝外大街乙6號
朝外SOHO
A區11層
100020

香港主要營業地點

香港銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場二座31樓

開曼群島主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D
P.O. Box 1586, Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

香港法律顧問

羅夏信律師事務所
香港
金鐘道95號
統一中心18樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港
中環遮打道10號
太子大廈22樓

主要往來銀行

中國農業銀行
中國銀行
中國交通銀行
中國光大銀行
招商銀行
中國工商銀行
渣打銀行(香港)
香港上海滙豐銀行

網址

www.sohochina.com

股份代號

410

中期財務資料的審閱報告

致SOHO中國有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第21至44頁的中期財務資料，此中期財務資料包括SOHO中國有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2021年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止6個月期間的中期簡明綜合損益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表和中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年8月19日

中期簡明綜合損益表

截至2021年6月30日止6個月
(以人民幣列示)

	附註	未經審計 截至6月30日止6個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
營業收入			
租金收入		804,992	781,568
出售物業單位		-	671,151
總營業收入	6	804,992	1,452,719
營業成本		(145,965)	(653,568)
毛利		659,027	799,151
投資物業的評估增值	11	289,000	-
其他收益和利得	7	197,504	212,121
銷售費用		(20,531)	(24,315)
行政費用		(73,697)	(92,217)
其他經營費用		(136,335)	(125,645)
經營利潤		914,968	769,095
財務收入	8	22,517	38,183
財務費用	8	(449,236)	(469,604)
稅前利潤		488,249	337,674
所得稅費用	9	(144,763)	(133,164)
期間淨利潤		343,486	204,510
淨利潤歸屬於：			
- 母公司股東		340,300	203,872
- 非控股權益		3,186	638
期間淨利潤		343,486	204,510
每股盈利(人民幣每股)	10		
基本每股盈利		0.07	0.04
攤薄每股盈利		0.07	0.04

第28至第44頁的附註屬本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合全面收益表

截至2021年6月30日止6個月

(以人民幣列示)

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期間淨利潤	343,486	204,510
其他全面收益：		
可能之後會被重分類至損益的項目		
換算境外經營的財務報表的匯兌差額	(26,908)	(6,443)
不會被重分類至損益的項目		
其他全面收益中的權益投資公允值變動	-	1,726
期間其他全面收益(除稅)	(26,908)	(4,717)
期間全面收益總額	316,578	199,793
期間全面收益總額歸屬於：		
- 母公司股東	313,159	199,155
- 非控股權益	3,419	638
	316,578	199,793

第28至第44頁的附註屬本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合財務狀況表

2021年6月30日
(以人民幣列示)

	附註	未經審計 2021年 6月30日 人民幣千元	經審計 2020年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	11	63,656,000	63,367,000
物業及設備		1,108,935	1,129,835
無形資產		595	700
遞延稅項資產		993,889	898,194
應收賬款及其他應收款	12	72,100	72,100
其他金融資產投資		89,194	52,050
非流動資產總額		65,920,713	65,519,879
流動資產			
持作銷售用途的已落成物業		1,746,082	1,746,533
預付款項		284,036	229,214
應收賬款及其他應收款	12	390,647	421,096
銀行存款		57,463	69,354
結構性存款		1,218,731	2,321,355
現金及現金等價物		1,492,098	396,804
流動資產總額		5,189,057	5,184,356
總資產		71,109,770	70,704,235
權益			
歸屬於母公司股東			
股本	13	106,112	106,112
其他儲備		36,836,121	36,522,962
		36,942,233	36,629,074
非控股權益		921,358	917,939
總權益		37,863,591	37,547,013

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審計 2021年 6月30日 人民幣千元	經審計 2020年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行貸款及其他貸款	14	17,340,575	17,457,907
應付合約保留金		465,658	399,743
遞延稅項負債		9,525,707	9,292,978
非流動負債總額		27,331,940	27,150,628
流動負債			
銀行貸款及其他貸款	14	1,182,067	1,011,860
預收客戶款項		132,206	77,615
合同負債		86,689	84,218
應付賬款及其他應付款	15	2,824,700	3,100,204
當期稅項負債		1,688,577	1,732,697
流動負債總額		5,914,239	6,006,594
總負債		33,246,179	33,157,222
總權益及負債		71,109,770	70,704,235

第28至第44頁的附註屬本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止6個月
(以人民幣列示)

	未經審計							
	母公司股東應佔部分					總額	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	匯兌儲備	其他儲備	保留溢利			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2021年1月1日	106,112	1,596	(1,621,640)	983,566	37,159,440	36,629,074	917,939	37,547,013
本期利潤	-	-	-	-	340,300	340,300	3,186	343,486
其他全面收益	-	-	(27,141)	-	-	(27,141)	233	(26,908)
全面收益總額	-	-	(27,141)	-	340,300	313,159	3,419	316,578
於2021年6月30日	106,112	1,596	(1,648,781)	983,566	37,499,740	36,942,233	921,358	37,863,591

	未經審計							
	母公司股東應佔部分					總額	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	匯兌儲備	其他儲備	保留溢利			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2020年1月1日	106,112	1,596	(1,638,116)	977,106	36,623,836	36,070,534	1,045,605	37,116,139
本期利潤	-	-	-	-	203,872	203,872	638	204,510
其他全面收益	-	-	(6,443)	1,726	-	(4,717)	-	(4,717)
全面收益總額	-	-	(6,443)	1,726	203,872	199,155	638	199,793
就股份獎勵計劃而持有的股份	-	-	-	6,460	-	6,460	-	6,460
於2020年6月30日	106,112	1,596	(1,644,559)	985,292	36,827,708	36,276,149	1,046,243	37,322,392

第28至第44頁的附註屬本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止6個月

(以人民幣列示)

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量		
銷售物業單位、提供勞務收到的現金	1,024,137	1,379,203
收到的稅費返還	809	5,836
已收利息	22,727	53,276
收到其他與經營活動有關的現金	46,546	10,944
購建物業單位、接受勞務支付的現金	(49,251)	(181,418)
支付給職工以及為職工支付的現金	(75,965)	(76,425)
支付的各項稅費	(92,291)	(158,546)
支付的所得稅	(298,391)	(73,247)
支付的利息	(458,139)	(476,791)
支付其他與經營活動有關的現金	(51,989)	(55,548)
經營活動產生的現金流量淨額	68,193	427,284
投資活動產生的現金流量		
投資物業的建設付款	(84,083)	(231,413)
購入物業及設備付款	(9,457)	(6,250)
銀行存款減少	-	7,673
結構性存款減少／(增加)	1,107,301	(1,782,650)
金融資產投資收益	16,103	7,295
處置投資物業淨現金流入	-	81,600
其他金融資產投資	(27,728)	(14,124)
投資活動產生／(使用)的現金流量淨額	1,002,136	(1,937,869)
籌資活動產生的現金流量		
新增銀行貸款及其他貸款所得款項	500,000	2,304,588
償還債務支付的現金	(441,244)	(1,459,622)
受限銀行存款減少	-	190,367
出售就股份獎勵計劃而持有的股份	-	6,460
籌資活動產生的現金流量淨額	58,756	1,041,793

中期簡明綜合現金流量表

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及現金等價物淨增加／(減少)額	1,129,085	(468,792)
期初現金及現金等價物餘額	396,804	1,206,837
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(33,791)	8,377
期末現金及現金等價物餘額	1,492,098	746,422

第28至第44頁的附註屬本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期財務報告附註

1 一般資料

SOHO中國有限公司(「本公司」)和各附屬公司(統稱「本集團」)為一家主要在中華人民共和國境內(「中國」)從事房地產開發、物業租賃及物業管理業務的企業。

本公司自2007年10月8日起在香港聯合交易所有限公司上市。

2 編製基準

截至2021年6月30日止6個月的中期財務資料(「中期財務報告」)乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文(包括遵守香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」)編製，並經董事考慮本集團於2021年6月30日擁有充足財務資源(包括未動用銀行融資)後按持續經營基準編製。中期財務報告於2021年8月19日獲董事會批准刊發。

中期財務報告乃根據截至2020年12月31日至年度財務報表(「2020年年度財務報表」)所採納的相同會計政策編製，而2020年年度財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，惟如附註3所披露的已被採納的新的或經修訂的會計準則除外。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及選定說明附註。該等附註包括對瞭解本集團自2020年年度財務報表以來的財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務資料及其附註並不包括根據香港財務報告準則編製完整財務報表所需的所有資料。

中期財務報告乃未經審核，惟已由公司的核數師進行審閱。

3 會計政策

編製中期簡明綜合財務資料所採用之會計政策與以前財務年度及相應中期報告期間所採用的會計政策一致，除如下新採納和修訂的會計政策。

本集團已採納的新訂和已修改的準則

如下新的或經修訂的會計準則和解釋已於自**2021年1月1日**起的報告年度生效，並且本集團在**2021年**中期簡明綜合財務資料已首次採納：

- 新冠疫情相關的租金減讓 - 對《香港財務報告準則第16號》的修訂；以及
- 基準利率改革 - 第二階段 - 對《香港財務報告準則第9號》、《香港會計準則第39號》、《香港財務報告準則第7號》、《香港財務報告準則第4號》和《香港財務報告準則第16號》的修訂。

上述大部份其他新訂或已修改的準則對本集團會計政策沒有重大影響，不需要追溯調整。本集團並未提早採納任何其他於本期會計期間尚未生效的新訂／經修訂的會計準則和解釋。

4 估計

在編製中期簡明綜合財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設以影響會計政策應用及資產和負債、收入及支出的呈報金額。實際結果可能與此等估計有所不同。

編製此中期簡明綜合財務資料時，管理層所作出的重大判斷及估計與截至**2020年12月31日**止年度的綜合財務報表所應用的相同。

5 財務風險管理及金融工具

5(a) 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、公允價值利率風險及現金流利率風險)、信貸風險及流動性風險。

中期簡明綜合財務資料並無包括所有須載於全年財務報表之財務風險管理資料及披露，並應與本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至2020年12月31日止年度以來，風險管理部或風險管理政策並無任何重大變動。

5(b) 按攤銷成本計量之金融資產及金融負債之公允價值

以下金融資產及負債的公允價值與其賬面價值相若：

- 應收賬款及其他應收款，不包括預付款
- 銀行存款
- 銀行貸款及其他貸款
- 應付賬款及其他應付款，不包括應付稅項
- 應付合約保留金

5 財務風險管理及金融工具(續)

5(c) 公允價值估計

下表分析了以估值法按公允價值計值的金融工具。不同層級的定義如下：

- 在活躍市場對相同的資產或負債的報價(未調整)(層級一)。
- 除層級一所包括的報價外，就資產或負債可觀察的直接(即價格)或間接(即源自價格)輸入數據(層級二)。
- 加入了市場上無可觀察數據的資產和負債(即：不可觀察的輸入)(層級三)。

下表顯示了本集團在2021年6月30日按公允價值計量及確認的資產和負債。

	2021年6月30日			
	層級一 人民幣千元	層級二 人民幣千元	層級三 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產				
投資物業	-	-	63,656,000	63,656,000
物業及設備				
- 辦公室物業	-	-	435,699	435,699
以公允價值計量的 金融資產				
- 結構性存款	168,756	1,049,975	-	1,218,731
- 對私募基金的投資	-	-	89,194	89,194
資產總計	168,756	1,049,975	64,180,893	65,399,624

5 財務風險管理及金融工具(續)

5(c) 公允價值估計(續)

下表顯示了本集團在2020年12月31日按公允價值計量及確認的資產和負債。

	2020年12月31日			
	層級一 人民幣千元	層級二 人民幣千元	層級三 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產				
投資物業	-	-	63,367,000	63,367,000
物業及設備				
- 辦公室物業	-	-	442,562	442,562
以公允價值計量的 金融資產				
- 結構性存款	1,440,640	880,715	-	2,321,355
- 對私募基金的投資	-	-	52,050	52,050
資產總計	1,440,640	880,715	63,861,612	66,182,967

本集團的政策為於事項發生或條件改變而引起的轉換當日確認公允價值層級的轉入和轉出。截至2021年6月30日止6個月期間無層級一、層級二和層級三間的轉換(截至2020年6月30日止6個月期間：無)。

進行金融工具估值所用具體估值技術包括：

- 對同類工具使用市場報價或交易商報價；
- 貼現現金流量模型及不可觀察輸入數據主要包括對預期未來現金流量及貼現率的假設；及
- 股權分配模型及市賬率法，運用可觀察及不可觀察輸入數據，包括無風險利率、預期波動率、缺乏市場流通性的折現率等。

本期間並無其他估值技術的變化。

5 財務風險管理及金融工具(續)

5(d) 使用重大不可觀察輸入資料的公允價值計量(層級三)

	投資 物業	物業及 設備 - 辦公室物業	其他 金融資產 投資	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日的 期初餘額	63,367,000	442,562	52,050	63,861,612
增置	-	-	27,728	27,728
以公允價值計量且 其變動計入損益的 金融資產利得	-	-	9,416	9,416
折舊及攤銷	-	(6,863)	-	(6,863)
計入損益的公允價值 變動	289,000	-	-	289,000
於2021年6月30日的 期末餘額	63,656,000	435,699	89,194	64,180,893

5(e) 本集團估值過程

本集團財務部門包括一個團隊，專責就財務報告目的對包括層級三的金
融資產進行估值。該團隊直接向首席財務官和審核委員會匯報。於本集團半
年度報告期，首席財務官，審核委員會和估值團隊至少每6個月對估值流程
及結果進行一次討論。

層級三工具為對私募基金的投資。由於該等工具並非在活躍市場進行買賣，
其估值時使用的主要假設包括過往財務業績，有關未來增長率的假設，折
現率估計等。本集團釐定的該等工具的公允價值需要重大判斷，包括被投
資公司的財務表現及貼現率等。按公允價值計量的投資性房地產的披露載
於附註11。

6 營業收入及分部報告

6(a) 營業收入

本集團主要在中國境內從事房地產開發、提供物業租賃及物業管理服務。營業收入是指租金收入及出售物業單位所得收入，詳情如下：

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租金收入	804,992	781,568
出售物業單位	-	671,151
	804,992	1,452,719

6(b) 分部報告

管理層基於已經過首席經營決策者評價的信息識別經營分部。本公司的執行董事已被識別為首席經營決策者，其職責為向經營分部配置資源並評價其業績。

首席經營決策者將房地產開發、物業租賃及物業管理視為一個整體來評價業務的經營成果，並在同等基礎條件下配置資源。因此，本集團僅存在唯一經營分部。

7 其他收益和利得

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
包乾製物業管理收入	95,040	72,828
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產公允價值收益	30,196	17,811
酒店收入	19,917	12,601
酬金製物業管理收入	18,842	28,884
政府補助	2,596	9,264
提前終止租賃協議利得	-	9,658
處置投資物業利得	-	15,970
其他	30,913	45,105
	197,504	212,121

8 財務收入和財務費用

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
財務收入		
利息收入	22,517	38,183
財務費用		
銀行貸款及其他貸款利息	449,421	475,849
外匯收益淨額	(619)	(6,533)
銀行手續費及其他	434	288
	449,236	469,604

9 所得稅費用

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本期間計提		
遞延稅項	137,034	26,848
中國企業所得稅	7,729	100,405
中國土地增值稅	-	5,911
	144,763	133,164

根據開曼群島和英屬維爾京群島的規則及法規，本公司和本公司於開曼群島和英屬維爾京群島成立的附屬公司均毋須繳納任何所得稅。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，本公司於中國的附屬公司適用的所得稅稅率為25%（截至2020年6月30日止6個月：25%）。

土地增值稅是按本集團在中國發展以供銷售的物業而徵收。土地增值稅是就增值額按30%至60%的遞增稅率繳納。

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，本公司於中國的附屬公司須就其向外資控股公司宣派在2008年1月1日以後所賺取利潤而產生的股息繳納10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息，對於已宣派的股息提取預扣稅準備及預期宣派的股息確認遞延稅。

10 每股盈利，基本和攤薄

每股基本盈利和每股攤薄盈利是按照截至2021年6月30日止6個月的歸屬母公司股東淨利潤人民幣340,300,000元（截至2020年6月30日止6個月：人民幣203,872,000元），以及本期間內已發行普通股的加權平均數5,199,524,031股（截至2020年6月30日止6個月：5,198,240,000股）計算，並按股份獎勵計劃作出調整（如有）。

11 投資物業

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期初餘額	63,367,000	61,833,246
增置	-	11,088
公允價值收益	289,000	-
使用權資產	-	(248,528)
期末餘額	63,656,000	61,595,806

本集團已落成的投資物業於2021年及2020年6月30日進行重估。估值工作由對所估值物業的所在地點和類別具有近期估值經驗的香港獨立專業合資格估值師 - 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行。

本集團財務部設有一個團隊，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行審閱。該團隊直接向首席財務官及審核委員會匯報。

在每個財務年末財務部門會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入，
- 分析與前期評估報告金額相比評估物業公允價值變動，及
- 與獨立估值師進行討論並報告給首席財務官和審核委員會。

自上一報告年度末以來估值技術無變化。

12 應收賬款及其他應收款

	附註	未經審計 2021年 6月30日 人民幣千元	經審計 2020年 12月31日 人民幣千元
非流動 - 其他應收款		72,100	72,100
流動 - 應收賬款 減：應收賬款呆賬準備		216,343 (36,842)	235,495 (36,842)
應收賬款 - 淨額	(a)	179,501	198,653
其他應收款 減：其他應收款呆賬準備		288,614 (77,468)	299,911 (77,468)
其他應收款 - 淨額		211,146	222,443
流動部分合計		390,647	421,096

12 應收賬款及其他應收款(續)

12(a) 賬齡分析

應收賬款按到期日劃分的賬齡分析如下：

	未經審計 2021年 6月30日 人民幣千元	經審計 2020年 12月31日 人民幣千元
即期	141,492	157,556
逾期1個月以下	1,861	331
逾期1個月至1年	25,654	38,812
逾期1年以上	10,494	1,954
逾期金額	38,009	41,097
	179,501	198,653

13 股本、儲備及股息

13(a) 股息

董事會決議就本期間不派發中期股息(2020年中期股息：零)。

13(b) 股本及就股份獎勵計劃而持有的股份

(i) 股本

	未經審計			
	截至6月30日止6個月			
	2021		2020	
	股數 (千股)	股本 人民幣千元	股數 (千股)	股本 人民幣千元
法定股份： 每股面值港幣0.02元	7,500,000		7,500,000	
已發行及繳足普通股：				
於1月1日	5,199,524	106,112	5,199,524	106,112
於6月30日	5,199,524	106,112	5,199,524	106,112

(ii) 就股份獎勵計劃而持有的股份

	未經審計			
	截至6月30日止6個月			
	2021		2020	
	就股份 獎勵計劃 而持有的 股數 (千股)	股份 人民幣千元	就股份 獎勵計劃 而持有的 股數 (千股)	股份 人民幣千元
於1月1日	-	-	2,366	11,739
按僱員股份獎勵計劃 出售股份	-	-	(2,366)	(11,739)
於6月30日	-	-	-	-

14 銀行貸款及其他貸款

	未經審計 2021年 6月30日 人民幣千元	經審計 2020年 12月31日 人民幣千元
流動	1,182,067	1,011,860
非流動	17,340,575	17,457,907
	18,522,642	18,469,767

借款的變動分析如下：

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期初餘額	18,469,767	17,998,654
新籌集貸款	500,000	2,304,588
償還貸款	(441,244)	(1,459,622)
實際利率調整	1,621	1,779
匯兌損益	(7,502)	14,818
期末餘額	18,522,642	18,860,217

於2021年6月30日，本集團人民幣17,854,925,000元的貸款以本集團的投資物業作抵押，及／或一家中國境內子公司股權作質押(2020年12月31日：人民幣17,760,248,000元)。

15 應付賬款及其他應付款

	附註	未經審計 2021年 6月30日 人民幣千元	經審計 2020年 12月31日 人民幣千元
應付賬款	(i)	1,082,829	1,149,223
應付關聯人士款項	17(a)	812,732	812,732
押金保證金		237,257	257,889
其他		581,797	569,881
以攤銷成本計量的金融負債		2,714,615	2,789,725
其他應付稅項		110,085	310,479
		2,824,700	3,100,204

應付賬款及其他應付款的賬面價值接近其公允價值。

(i) 該等應付賬款預計將在一年內屆滿或按要求償付。

16 承擔及或有負債

16(a) 承擔

於財務報表日已存在但尚未提供的承擔如下：

	未經審計 2021年 6月30日 人民幣千元	經審計 2020年 12月31日 人民幣千元
投資承擔	52,536	78,448

16(b) 擔保

本集團已就提供予物業單位買方的按揭貸款，與多家銀行訂立協議。本集團就這些銀行提供予買方的按揭貸款作出擔保。就大部分按揭而言，當物業的業權契據交予銀行作為有關按揭貸款的抵押品時（一般是在向買方交付物業單位後一年內），擔保便告解除。於2021年6月30日，由本公司各附屬公司提供擔保的未償還按揭總額為人民幣49,065,000元（2020年12月31日：人民幣72,462,000元）。

17 重大關聯人士交易

本公司的最終控股股東為潘石屹先生和潘張欣女士。

17(a) 應付關聯人士款項

應付關聯人士款項包含：

		未經審計 2021年 6月30日 人民幣千元	經審計 2020年 12月31日 人民幣千元
	附註		
華鑫置業(集團)有限公司	(i)	406,366	406,366
上海農村商業銀行	(i)	406,366	406,366
		812,732	812,732

- (i) 於2021年6月30日的結餘主要為本公司下屬附屬公司上海鼎鼎房地產開發有限公司的非控股權益持有人 - 華鑫置業(集團)有限公司和上海農村商業銀行向本集團提供的墊款，金額為人民幣812,732,000元(2020年12月31日：人民幣812,732,000元)。有關墊款為免息、無抵押，且無固定還款期。

17(b) 主要管理人員薪酬

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
短期薪酬	7,763	9,383
退休計劃供款	177	54
	7,940	9,437

SOHO  CHINA